



## 2021年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月14日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社シノケングループ

コード番号 8909

URL <https://www.shinoken.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 篠原 英明

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役員

(氏名) 玉置 貴史

(TEL) 092-714-0040

四半期報告書提出予定日 2021年5月14日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切り捨て)

### 1. 2021年12月期第1四半期の連結業績 (2021年1月1日～2021年3月31日)

#### (1) 連結経営成績 (累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期第1四半期	20,223	△19.0	1,839	△20.9	1,972	3.7	1,363	11.4
2020年12月期第1四半期	24,982	△15.7	2,326	△39.8	1,901	△49.0	1,222	△53.3

(注) 包括利益 2021年12月期第1四半期 1,406百万円 (42.1%) 2020年12月期第1四半期 988百万円 (△63.3%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2021年12月期第1四半期	39.54	39.01
2020年12月期第1四半期	35.78	34.80

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2021年12月期第1四半期	89,668	42,402	47.2
2020年12月期	88,159	41,566	47.0

(参考) 自己資本 2021年12月期第1四半期 42,350百万円 2020年12月期 41,474百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2020年12月期	—	22.50	—	18.50	41.00
2021年12月期	—	—	—	—	—
2021年12月期 (予想)	—	20.50	—	20.50	41.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2021年12月期の連結業績予想 (2021年1月1日～2021年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 (累計)	39,000	△15.5	2,300	△45.4	2,000	△48.9	1,400	△46.9	40.68
通期	105,000	10.3	8,900	0.2	8,500	0.1	6,000	0.8	174.34

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無  
新規 一社 （社名） 、 除外 一社 （社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 無

④ 修正再表示： 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2021年12月期 1 Q	36,380,400株	2020年12月期	36,380,400株
② 期末自己株式数	2021年12月期 1 Q	1,812,910株	2020年12月期	1,964,710株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期 1 Q	34,482,625株	2020年12月期 1 Q	34,172,428株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載しております業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、今後の様々な要因によって異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想等の将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	3
(3) 連結業績予想等の将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(セグメント情報等) .....	8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当社グループは、1990年の創業以来、特に会社員層の将来不安を解消するため、「超長寿社会を見据えた資産づくり」を目的としたアパートメント経営の新たなビジネスモデルを構築してまいりました。「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」というビジョンのもと、現在では、不動産セールス、不動産サービス、ゼネコン、エネルギー、ライフケアの各事業や、不動産ファンド・REITの組成、海外での事業展開等、幅広く事業を推進し、グループシナジーを活かしたサービスを提供することで社会に貢献しております。

当第1四半期連結累計期間における世界経済の状況は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響が継続し、わが国においても政府が再度緊急事態宣言を発令する等、当面は未だ厳しい不透明な状況が続くものと見込まれております。一方で、ウィズコロナ時代においても必要不可欠な生活の三大要素の一つである「住」を構成し、景気低迷や外出規制が長引く中でも高い入居者ニーズのある賃貸住宅を用いた資産づくりに対する需要は底堅い状況が続いております。

このような事業環境の下、当社グループにおきましては、お客様を始めとする関係者の皆様並びに従業員の安全確保を重視し、各拠点において新型コロナウイルス感染拡大防止対策を実施するとともに、感染予防を徹底した営業活動を行っております。また、各事業セグメント間でシナジーを創出し、M&Aや新規事業、DXを推進する等、グループ全体の持続的な成長及び企業価値の向上に努めてまいりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の当社グループの業績は、売上高は202億23百万円(前年同期比19.0%減少)、営業利益は18億39百万円(前年同期比20.9%減少)、経常利益は19億72百万円(前年同期比3.7%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益は13億63百万円(前年同期比11.4%増加)となりました。

セグメント毎の経営成績は、次のとおりであります。

なお、各セグメントにおける売上高につきましては「セグメント間の内部売上高又は振替高」を含んだ金額を記載しております。

#### ① 不動産セールス事業

アパートメント販売では、会社員層を中心に、アパートメント経営を通じた将来の資産づくりのご提案に努めてまいりました。立地条件やデザイン性といった特徴に加え、ニューノーマル時代に適した新コンセプトアパートメント「ORIGINO」のご提案等、顧客体験(UX)を向上させた物件の強みを活かし、新規受注(契約)、及び既存顧客からの追加受注を獲得し、引き続きお客様からご支持をいただいております。

マンション販売では、首都圏において都会的で利便性の高いデザイン性を重視したデザイナーズ仕様の物件をB2C向けとして個人投資家に区分販売するとともに、B2B向けに一棟販売をしております。

なお、コロナ禍により、2020年3月から秋頃までの期間にアパートメント用地仕入の活動を止めた影響で、当期は物件の竣工・引渡し時期が下期に偏重することを見込んでおります。当第1四半期連結会計期間においては、当該影響を織り込んだ計画の通りに進捗いたしました。

これらの結果、売上高は88億12百万円(前年同期比33.6%減少)、セグメント利益は6億67百万円(前年同期比34.4%減少)となりました。

#### ② 不動産サービス事業

当第1四半期連結会計期間末において、賃貸物件のオーナー様より管理を受託している賃貸管理戸数は39,283戸となり、99%を超える入居率となっております。また、分譲マンションの管理組合様より管理を受託しているマンション管理戸数は7,243戸となり、物件の資産価値の維持・向上及び管理組合様向けサービスの向上に努めております。賃貸管理戸数、マンション管理戸数の他、家賃等の債務保証件数、保険契約数等も堅調に増加いたしました。

売上高は前年同期比で増加しているものの、新型コロナウイルス感染拡大と長期化により、入退去件数が減少傾向にあり、入退去時の収益機会が一部減少した他、トラストDXの推進等、不動産テック領域への先行投資を継続しております。

これらの結果、売上高は53億17百万円(前年同期比11.0%増加)、セグメント利益は9億12百万円(前年同期比9.7%減少)となりました。

③ ゼネコン事業

㈱小川建設は、明治42年創業の老舗ゼネコンであり、110年を超える歴史と技術、信頼と実績により、既存顧客からのリピート受注のみならず幅広い顧客への営業活動を展開しております。また、来期(2022年)以降の完成工事を含む新規受注も積み増した他、受注済みの請負工事も進捗いたしました。一方、資材費及び人材不足による原価高騰が続いております。

なお、通期においては、前期実績を上回る計画通りの着地を見込んでおります。

これらの結果、売上高は57億88百万円(前年同期比15.4%減少)、セグメント利益は4億50百万円(前年同期比21.9%減少)となりました。

④ エネルギー事業

エネルギー事業は、LPGリテール(LPGガスの小売)とパワーリテール(電力の小売)の2事業で構成されており、入居者様にとって入居時の契約のしやすさとリーズナブルな価格提案が強みであります。当第1四半期連結会計期間末においての契約数は、LPGリテールが39,009件、パワーリテールが25,189件と、順調に増加いたしました。

これらの結果、売上高は9億9百万円(前年同期比11.2%増加)、セグメント利益は2億40百万円(前年同期比7.4%増加)となりました。

⑤ ライフケア事業

ライフケア事業は、高齢者向け施設のサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)、通所介護(デイサービス)事業、訪問介護事業、居宅介護支援事業、認知症対応型共同生活介護施設(グループホーム)及び小規模多機能型居宅介護事業の他、障がいを持つ児童向けの事業として放課後等デイサービス事業を行い、各施設を主として保有し運営を行っております。また、都市部における単身高齢者が増加する一方で、賃貸物件への入居条件が厳しい現状に対し、高齢者が低価格で入居でき、かつ遠隔見守り・駆けつけサービス等の安心サポートが付加されているオリジナルサービス、「高齢者安心サポート付き賃貸住宅(寿らいふプラン)」が好評を得ております。要介護度に応じた施設とサービスクオリティを継続して改善、充実させてきたことにより、各施設ともに高稼働率を維持しております。コロナ禍においては、入居期間が長期化傾向にあり、介護サービスの提供機会が増加してきております。

また、㈱ルミナスの設立により、障がいを持つ方を対象としたサービスの拡充に向け着手しており、ライフケア事業の領域拡大を図っております。

これらの結果、売上高は4億22百万円(前年同期比3.3%増加)、セグメント利益は63百万円(前年同期比41.0%増加)となりました。

⑥ その他

インドネシアの首都ジャカルタ中心部において「桜テラス」ブランドのサービスアパートメントを開発から施工・運営まで一貫体制で展開しており、現在2棟目、3棟目、4棟目の開発が進行している他、投資運用業では、インドネシア金融庁等と共同で、ジャンビ州のトランスミグラシ(移住民)個人向けのミューチュアルファンド(投資信託)組成、及び現地の金融機関と連携して販売準備を進めております。また、上海、シンガポールでは不動産の賃貸・売買仲介事業を行っております。

これらの結果、売上高は57百万円(前年同期比40.2%増加)、セグメント利益は27百万円(前年同期はセグメント損失7百万円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ15億8百万円増加し、896億68百万円となりました。この主な要因は、不動産事業支出金が37億81百万円増加し、現金及び預金が11億35百万円及び販売用不動産が14億98百万円減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ6億72百万円増加し、472億66百万円となりました。この主な要因は、長期借入金金が24億99百万円増加し、その他流動負債が11億64百万円及び未払法人税等が7億59百万円減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ8億35百万円増加し、424億2百万円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により、利益剰余金が7億26百万円増加したことによるものであります。これにより、自己資本比率は47.2%となりました。

(3) 連結業績予想等の将来予測情報に関する説明

2021年2月12日の決算短信で公表いたしました当社の第2四半期(累計)連結業績予想に対し、当第1四半期累計期間における連結業績の進捗率は、売上高51.8%、営業利益79.9%、経常利益98.6%、四半期純利益97.3%となっております。今後、第2四半期(累計)の業績修正が必要と判断した場合には速やかに公表いたします。

なお、2021年12月期の連結業績予想につきましては、今後の新型コロナウイルス感染拡大等の影響を鑑みて、現時点では、2021年2月12日の決算短信で公表した業績予想から変更しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	35,387,544	34,251,967
不動産事業未収入金	751,342	855,799
受取手形・完成工事未収入金	7,603,680	7,349,933
販売用不動産	14,205,643	12,707,391
不動産事業支出金	14,219,028	18,000,916
その他のたな卸資産	8,021	7,586
その他	2,448,527	2,444,470
貸倒引当金	△84,597	△86,059
流動資産合計	74,539,190	75,532,005
固定資産		
有形固定資産	8,096,816	8,119,838
無形固定資産		
のれん	643,390	625,206
その他	236,627	253,122
無形固定資産合計	880,017	878,328
投資その他の資産	4,643,796	5,138,085
固定資産合計	13,620,630	14,136,252
資産合計	88,159,820	89,668,258

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
不動産事業未払金	2,611,984	2,093,146
工事未払金	3,620,775	3,812,407
1年内償還予定の社債	564,000	556,000
短期借入金	12,118,546	12,477,860
未払法人税等	1,425,408	665,843
その他	5,900,866	4,735,957
流動負債合計	26,241,581	24,341,215
固定負債		
社債	1,240,000	1,282,000
長期借入金	18,180,632	20,679,711
株式給付引当金	31,362	29,935
その他	899,782	933,354
固定負債合計	20,351,777	22,925,001
負債合計	46,593,359	47,266,217
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,094,830	1,094,830
資本剰余金	725,153	754,273
利益剰余金	40,633,196	41,359,466
自己株式	△985,678	△908,808
株主資本合計	41,467,501	42,299,762
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	80,602	116,552
為替換算調整勘定	△73,247	△65,373
その他の包括利益累計額合計	7,354	51,179
新株予約権	44,316	3,836
非支配株主持分	47,288	47,262
純資産合計	41,566,461	42,402,041
負債純資産合計	88,159,820	89,668,258



(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
売上高	24,982,513	20,223,844
売上原価	20,115,365	15,945,889
売上総利益	4,867,148	4,277,955
販売費及び一般管理費	2,540,468	2,438,159
営業利益	2,326,679	1,839,795
営業外収益		
持分法による投資利益	21,454	15,180
為替差益	—	182,873
設備売却益	17,426	22,164
その他	25,857	37,623
営業外収益合計	64,738	257,842
営業外費用		
支払利息	97,752	87,929
支払手数料	42,062	37,222
為替差損	345,169	—
その他	4,854	219
営業外費用合計	489,838	125,372
経常利益	1,901,579	1,972,265
特別利益		
新株予約権戻入益	—	38,610
特別利益合計	—	38,610
税金等調整前四半期純利益	1,901,579	2,010,875
法人税、住民税及び事業税	633,453	608,958
法人税等調整額	52,417	39,685
法人税等合計	685,871	648,643
四半期純利益	1,215,707	1,362,231
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△7,119	△1,124
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,222,826	1,363,356

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	1,215,707	1,362,231
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△63,756	35,950
為替換算調整勘定	△163,127	7,874
その他の包括利益合計	△226,884	43,825
四半期包括利益	988,823	1,406,056
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,002,032	1,405,956
非支配株主に係る四半期包括利益	△13,209	100

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2020年1月1日至2020年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	不動産 セールス 事業	不動産 サービス 事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	ライフケア 事業	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
売上高									
外部顧客への売上高	13,280,303	4,626,067	5,890,908	765,095	405,184	14,954	24,982,513	—	24,982,513
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	160,152	959,071	51,884	3,354	26,080	1,200,543	△1,200,543	—
計	13,280,303	4,786,220	6,849,979	816,979	408,539	41,034	26,183,057	△1,200,543	24,982,513
セグメント利益 又は損失(△)	1,018,587	1,012,026	578,008	223,629	44,936	△7,047	2,870,141	△543,462	2,326,679

(注)1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業であり、海外事業等であります。

2 セグメント利益又は損失(△)の調整額△543,462千円には、セグメント間取引消去△261,563千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△281,899千円が含まれており、全社費用は主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	不動産 セールス 事業	不動産 サービス 事業	ゼネコン 事業	エネルギー 事業	ライフケア 事業	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
売上高									
外部顧客への売上高	8,812,502	5,165,455	4,908,213	893,619	418,332	25,721	20,223,844	—	20,223,844
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	151,589	880,426	15,459	3,915	31,820	1,083,210	△1,083,210	—
計	8,812,502	5,317,045	5,788,639	909,078	422,248	57,541	21,307,055	△1,083,210	20,223,844
セグメント利益	667,283	912,967	450,862	240,333	63,377	27,422	2,362,245	△522,450	1,839,795

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業であり、海外事業等であります。

2 セグメント利益の調整額△522,450千円には、セグメント間取引消去△226,485千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△295,964千円が含まれており、全社費用は主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。